

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2023.94.74.015

## Некоторые проблемы толкования понятия недвижимого и движимого имущества в законодательстве Российской Федерации

Лукьянова Лилия Геннадьевна

Юрист отдела инвестиций в недвижимость,  
ООО «Гарбер, Хэннэм энд Партнерс»,  
121099, Российская Федерация, Москва, 1-й Смоленский пер., 21;  
e-mail: lilia0606@mail.ru

### Аннотация

Настоящая статья анализирует определения в регулировании на законодательном уровне недвижимого и движимого имущества, выявляет основные различия объектов с точки зрения правоприменительной практики в области недвижимости. Автор поднимает проблематику определения объектов сделок с имуществом, трудности, связанные с отсутствием четких критериев между движимым и недвижимым имуществом. Ключевым является выявление неточности в определениях таких понятий, как «объект незавершенного строительства», «здание», «временная постройка», поднимаются вопросы затруднений в определении предмета сделок со спорными объектами, приводится анализ судебной практики, опыт которой позволяет выделить существенные критерии недвижимого имущества, а также предлагает ряд возможных решений для избежания путаницы между движимым и недвижимым имуществом. По нашему мнению, в определении недвижимого имущества необходимо определить реальные признаки объекта недвижимого имущества. На основании проанализированной литературы и судебной практики, считаем необходимым урегулировать недвижимого и движимого имущества посредством единого федерального закона, в котором будут закреплены единообразный подход в регулировании понимании разграничений недвижимого и движимого имущества. Важно определить, что квалификация недвижимой вещи напрямую вытекает из того, что она должна быть создана в строго определенном месте, т.е. могла функционировать на земельном участке и не переноситься в будущем. Такой подход позволит исключить возможность признавать недвижимыми вещи, подлежащие транспортировке. Также закрепление того, что недвижимость должна обладать характеристиками самостоятельного пользования, позволит избежать неопределенности.

### Для цитирования в научных исследованиях

Лукьянова Л.Г. Некоторые проблемы толкования понятия недвижимого и движимого имущества в законодательстве Российской Федерации // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 4А. С. 169-179. DOI: 10.34670/AR.2023.94.74.015

### Ключевые слова

Недвижимое имущество, движимое имущество, здание, временная постройка, объект незавершенного строительства, сделки с недвижимостью, право собственности, договор купли-продажи недвижимости, споры о правах на недвижимость, регистрация недвижимости.

## Введение

На протяжении истории всего человечества недвижимость носила ключевой фактор обеспечения безопасности человечества. С точки зрения развития юридической науки история регулирования недвижимого имущества началась со времен Римской империи, где единственным самостоятельным объектом недвижимости определялась земля, недра и все созданное на участке собственника (постройки, насаждения), а движимыми вещами признавались те, которые могли изменять свое местоположения без существенной утраты своей ценности и повреждений [Гончарова, 2016, 25-28].

В истории развития российского государства впервые понятие движимого имущества появилось в 988 году после Крещения Руси. В период формирования феодального права в Русской Правде (главный свод законов на тот период) было закреплено понятие недвижимости как часть земли и все, что может быть с ней связано. В дореволюционный период в области гражданского законодательства через договор-купли-продажи возможна была передача лишь движимого имущества, передача недвижимого имущества оформлялась путем приобретения права на имущество, но не являлось видом договора. В период существования СССР вплоть до 1960-ых годов не существовало понятия разделения движимого и недвижимого имущества и лишь в 1964 г. в ГК РСФСР прописываются нормы, выделяющие право собственности на недвижимое имущество. В законе «О собственности в РСФСР» 1964 г. впервые четко закрепляется понятие частной собственности и недвижимого имущества. После закрепления этой нормы недвижимым имуществом считались земельные участки и все, что с ними тесно связано (здания, предприятия и т.д.). Движимым имуществом признавалось то имущество, которое могло передвигаться без ущерба его назначению, тогда же была введена впервые необходимость регистрации договора купли-продажи недвижимого имущества.

## Основная часть

На сегодняшний день недвижимое и движимое имущество – неотъемлемая часть института гражданского права Российской Федерации. Так в соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места).

При этом список вещей, относящихся к недвижимым, остается открытым. Согласно мнению Е.А. Суханова, в современной российской цивилистической литературе составные части недвижимой вещи в большинстве своем отождествляются с принадлежностями главной вещи (вещей).

Такая позиция автора объясняется тем, что на протяжении веков концепции единого объекта недвижимости противопоставлялась теория множественности объектов недвижимости, которая рассматривала объекты, расположенные над или под земельным участком в качестве обособленных правовых объектов. Также выбор той или иной модели в законодательстве может объясняться влиянием римского права.

Понятие «движимое имущество» включает в себя вещи, которые не могут относиться к

недвижимости, в том числе, деньги и ценные бумаги. Законодательные акты не содержат четкого и прямого определения движимого имущества, соответственно определить его объекты можно только в том случае, если суммировать различия между движимым и недвижимым имуществом, а именно: вещи, относящиеся к движимому имуществу, не требуется регистрировать в государственных реестрах, они не имеют прочной связи с землей и не всегда индивидуально определены. Недвижимость отличается закрепленными в государственных реестра характеристиками (например, у земельного участка закреплен кадастровый номер, описание границ местоположения границ объекта недвижимости, площадь). В правовом регулировании между движимым и недвижимым имуществом можно выделить следующие основные отличия:

- недвижимое имущество подлежит обязательной регистрации в Единому государственном реестре недвижимости (ЕГРН) (п. 1 ст. 131 ГК РФ);
- большинство сделок с недвижимостью должны быть оформлены в письменной форме, что требует составление договора в виде одного документа, например, договор купли-продажи или аренды недвижимого имущества (ст. 550, п. 1 ст. 651 ГК РФ);
- залог недвижимого имущества (ипотека) подлежит государственной регистрации в ЕГРН (ст. 19 Закона об ипотеке);
- срок приобретательской давности для недвижимости – 15 лет, а для движимого имущества – 5 лет, а (п. 1 ст. 234 ГК РФ);
- споры о правах на недвижимость рассматривают суды по месту нахождения недвижимости (исключительная подсудность) (ч. 1 ст. 38 АПК РФ, ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

В данный период времени в связи с отсутствием ясности в определении разницы объектов недвижимого и движимого имущества существует ряд проблем, связанный с толкованием российского права в области регулирования сделок с имуществом.

Отсутствие четких границ между движимым и недвижимым имуществом может приводить к некоторой законодательной путанице. В научно-правовом сообществе принято определять, что основным фактором, который дает все основания провести различия между движимым и недвижимым имуществом является сохранение первоначального назначения вещи при допустимом ее передвижении. Но на практике, а также в законодательном поле ряд вещей несмотря на то, что они доступны к передвижению, причисляются к недвижимому имуществу (например, воздушное судно). В таких случаях определить является ли объект движимым или недвижимым имуществом бывает довольно трудно. С другой стороны, существует проблема в отношении объектов, которые привязаны к земле, но признаются движимым имуществом (например, рекламные конструкции)<sup>1</sup>. Такие объекты, как колодец, ограждения (забор), асфальтовые покрытия, инженерная инфраструктура часто признаются судами как объекты самостоятельного значения и рассматриваются как принадлежность вещи или как вспомогательную (составную) часть недвижимой вещи.

Однако определение того, является ли вещь движимой или недвижимой, напрямую влияет на то, требуется ли согласие собственника на совершение сделки, какая должна быть форма договора. Неверное трактование закона в определении его характеристик может привести к

---

<sup>1</sup> Важнейшая практика по ст. 130 ГК РФ. URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=bPKFtQ&base=PPVS&n=3853&dst=100038&field=134#LKH3aсTk6v5tNRHv>

признанию сделки недействительной. Кроме того, от точности определения характеристик объекта зависит регулирование и контроль деятельности застройщиков, а запись в реестре в отношении права собственности и собственника недвижимого имущества исключает возможность отчуждения без его согласия иных вещей, расположенных на нем.

Помимо прочего, учитывая, с одной стороны, расширение и развитие девелоперских проектов, но, с другой стороны, влияние экономических факторов в России продолжает расти число девелоперов-банкротов. Только по итогам 2022 года в России в области строительства разорилось 2 105 компаний и 987 организаций так или иначе взаимосвязанных с проведением операций с недвижимым имуществом. Согласно данным Единого Федерального реестра сведений о банкротстве такое количество равняется трети всех (34,15 %) всех банкротств в РФ<sup>2</sup>. Согласно Аналитическому обзору, «Застройщики-банкроты» по состоянию на 01 июля 2022 г., подготовленному ООО «Институт развития строительной отрасли» 166 застройщиков в РФ проходят одну из стадий банкротства и имеют в незавершенном строительстве хотя бы один жилой дом<sup>3</sup>.

Как мы видим, из статистических данных следует то, что количество объектов незавершенного строительства составляет внушительное количество на территории РФ, однако их правовое регулирование затруднено в связи с отсутствием легально закрепленного в российском законодательстве термина, который бы четко определял «объект незавершенного строительства». В правоприменительной и судебной практике отсутствие определения объекта незавершенного строительства компенсируется лишь уточнением в ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – «ГрК РФ») о том, что объекты незавершенного строительства являются объектами капитального строительства, что дает право причислять такие объекты к недвижимому имуществу. Согласно пункту 38 Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. №25 было определено, что для согласования решения о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) важно зафиксировать, что на объекте завершены работы по сооружению фундамента или аналогичных работ (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Из чего следует, что для признания объекта незавершенного строительства важно установить сооружение фундамента на объекте, ряд авторов также считает необходимым условием для признания объекта незавершенного строительства недвижимым имуществом прекращение строительного подряда на данный объект. Подобное решение конкретизирует понимание некоторых характеристик объекта незавершенного строительства, но не может быть признано удовлетворительным с точки зрения законодательного регулирования. На наш взгляд, четкое определение критериев объекта незавершенного строительства существенно снизило бы спорные моменты и казуистику в области определения и дальнейшего правового урегулирования недвижимого имущества.

Также трудности в понимании недвижимого имущества может вызывать определение «здание», закрепленное в пп. 6 п. 2 ст. 2 ФЗ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», может зависеть от контекста, что, в свою очередь, приводит к разнообразию толкований и не однозначным правовым последствиям. В определении здания закреплено, что здание обладает следующими основными

---

<sup>2</sup>Агентство строительных новостей. URL: <https://asninfo.ru/analytics/1580-tret-kompaniy-bankrotov-svyazany-so-stroitelstvom-i-operatsiyami-s-nedvizhimostyu-podveli-itogi-2022>

<sup>3</sup>Единый рекурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/spisok-zastroyshchikov--bankrotov?tag=Статистика>.

характеристиками: 1) здание – это результат строительства; 2) здание представляет собой объемную строительную систему; 3) здание имеет наземную и подземные части; 4) здание включает в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения; 5) здание имеет предназначение для проживания или специальной деятельности людей; 6) здание является капитальным объектом. В соответствии с вышеупомянутым определением, основной из характеристик недвижимого имущества является то, что оно должно иметь прочную связь с недвижимостью, из чего возникает вопрос, а может ли временная постройка признаваться недвижимостью? Однозначного определения временного сооружения российское законодательство не дает. При этом пп. 10.2 ст. 1 ГрК РФ содержится определение некапитального объекта, критерии которого определяют критерии объекта некапитального строительства следующим образом: 1) отсутствие прочной связи с землей; 2) возможность осуществления перемещения и (или) демонтажа; 3) возможность последующей сборки строения, сооружения без нанесения несоразмерного ущерба назначению и без изменений основных характеристик строений, сооружений (в том числе, киосков, навесов и др. подобных строений, сооружений).

В то же время порой довольно трудно определить существует ли прочная связь с землей у объекта. Так, Витрянский В.В. утверждает, что связь с землей может быть достаточным основанием для признания таких объектов недвижимым имуществом. В связи с вышесказанным, считаем необходимым закрепить прямую норму, которая закрепит невозможность принятия временных построек недвижимым имуществом [Витрянский, 1999; Гонгало, 2002]. Анализ судебной практики показал, что для суда может быть важным критерием определения спорного имущества недвижимым невозможность перенести объект без нанесения значимого ущерба. Например, согласно Постановлению Арбитражного суда Северо-Западного округа от 5.04.2021 № Ф07-2962/2021 по делу № А05-15361/2019 суд посчитал, что трансформаторная подстанция с находящимися в ней трансформаторами представляет собой сложную единую конструкцию, в связи с чем суд признал ее объектом недвижимого имущества. Значимым фактором для суда явилось то, что у трансформаторной есть фундамент, подведены кабельные электролинии, которые проведены через подземные траншеи, что свидетельствует о прочной связи с землей. Исходя из опыта судебной практики, также можно прийти к выводу, что некоторую путаницу может вызывать в определении недвижимого имущества его тесная связь с другим недвижимым имуществом. Так, налоговым органом было признано то, что топка для сжигания древесных отходов и котельная являются недвижимым имуществом, т.к. данные объекты используются для отопления помещений, а значит связаны со зданием и являются неотделимыми от него. Однако Арбитражный суд Волго-Вятского округа инспекцию не поддержал и согласно постановлению Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.04.2021 № Ф01-771/2021 по делу № А29-9579/2019 было признано то, что основное назначение спорных объектов – сжигать отходы, а не поставлять тепло в здание. Само оборудование, по мнению суда, легко поддается демонтажированию и установке его в другом месте без существенного ущерба.

Трудности, связанные с пониманием объектов, которые причисляются к недвижимому имуществу также могут приводить к тому, что в некоторых случаях, возникают проблемы с определением границ земельных участков, а также прав на них. Это, в свою очередь, влечет за собой недостаточную ясность в определении объекта сделок с недвижимым и движимым имуществом. Например, в тех случаях, когда границы земельных участков могут быть нечетко определены, это может привести к конфликтам между соседями или другими

заинтересованными сторонами.

В связи с этим может возникать путаница не только в определении границ недвижимого имущества, но и в определении права собственности на то или иное имущество. Данные ошибки в большинстве случаев возникают в приграничных зонах муниципальных и государственных образований. В подобных ситуациях при продаже недвижимости может возникнуть спор о том, какие именно права на недвижимость передаются при заключении договора – право собственности на землю, на которой находится недвижимость, или право пользования (аренда). Помимо прочего могут возникать трудности в определении объектов и права собственности на них и возможности передавать их покупателю. Другой проблемой является наличие различных ограничений на право собственности на недвижимость, таких как залог, ипотека, арест и др. Эти ограничения могут затруднить или даже невозможным сделать ту или иную сделку.

Большое количество противоречий может возникать в процессе подготовки к сделкам, предметом которых является недвижимость, недостаточная, либо ошибочная информация сведений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В отдельных случаях в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) можно встретить зарегистрированные строения из бревен либо бруса, сборно-разборные индивидуальные жилые объекты и иные объекты, которые, на наш взгляд, возможно переместить без особых затруднений. Р.С. Бевзенко в своей работе привел пример о перемещении многоэтажных зданий при реконструкции улицы Тверской в Москве в 30-х гг. XX в., а также привел пример перемещения Андреевского моста через Москву-реку в 1999 г. Автор убежден, что в реальности любой объект возможно переместить. Достаточно лишь, имея необходимое техническое вооружение, применить инженерную смекалку [Бевзенко, 2017]. В ходе судебного разбирательства по делу № А55-32062/2020 было установлено, что спорный объект с самого начала был спроектирован и построен для эксплуатации в составе сложного единого комплекса, однако указанные спорные объекты не были внесены в ЕГРН как недвижимое имущество. На основании постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 16.11.2021 № Ф06-10179/2021 по делу № А55-32062/2020 можно прийти к заключению о том, что даже если объект не состоит в реестре недвижимого имущества, это не может означать, что он таковым не является. Такой подход, в свою очередь, в каком-то смысле ставит под сомнение все имущество, которое является движимым и не состоит в реестре ЕГРН. Некоторые авторы убеждены, что в определенных случаях, при установлении того факта, является ли объект движимым и недвижимым имуществом, стоит назначить судебную экспертизу [Никитин, 2015].

В рамках арбитражного дела № А32-16907/2016 суд первой инстанции назначил экспертизу с целью прояснить мнения эксперта по поводу того можно ли признать спорный объект незавершенного строительства недвижимым имуществом? А в рамках арбитражного дела № А40-235824/2016 экспертиза проводилась для того, чтобы прояснить является спорная надстройка капитальным объектом (зданием, строением или сооружением) либо некапитальной временной постройкой (навесом или другой подобной постройкой)?

По итогам двух вышеупомянутых процессов в деле № А41-86938/2017 суд подошел комплексно к разрешению проблематики и, соединив термин «недвижимое имущество» и термин «капитальное строение», вынес на обсуждение экспертам вопрос: допустимо ли спорный торговый павильон признать объектом капитального строительства (недвижимого имущества) [Хасаншина, Хасаншин, 2019]?

Из вышесказанного можно сделать вывод, что судебная экспертиза не может дать четкую характеристику спорному объекту, так как, на наш взгляд, недостаточной является оценка

доказательств в результате отсутствия четко прописанных требований в законодательстве. С точки зрения законодательного толкования понятия «недвижимое имущество», может быть полезным вынесение Постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 15.06.2018 № Ф06-33065/2018 по делу № А57-19054/2017, которое определило, что выводы о том является имущество недвижимым или нет стоит делать из назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием.

## Заключение

Таким образом, исходя из анализа теоретической и судебной практики на сегодняшний день мы можем сделать выводы о том, что именно суд обладает полномочиями и возможностью правомерно оценить доказательства с тем, чтобы, в совокупности, дать оценку является ли объект недвижимым имуществом или не является. На основании вышесказанного считаем, что для решения проблемы определения предмета сделок с недвижимым имуществом в России необходимо уточнение законодательства и правил регулирования юридических отношений, связанных с недвижимостью. Так, по мнению Н.Ю. Шеметовой недостаточно будет определения недвижимости, но стоит уделить особое внимание и определению технических критериев отнесения объектов к недвижимым, что, вероятнее всего, стоит сделать в рамках принятия федерального закона. Такой взгляд нам видится вполне логичным, поскольку четко охарактеризовать предмет недвижимого имущества может быть довольно затруднительно, при этом регламентация объектов недвижимого имущества на данный момент осуществляется многообразными законодательными актами, что затрудняет и вносит путаницу в определение объекта недвижимым. Во многом понимание недвижимого имущества упростится в случае определения критериев движимого имущества, которое на данный момент не закреплено в законодательстве. Важным, по нашему мнению, также является возможность внести большую четкость в определение критериев к объекту незавершенного строительства, введя легально закрепленное определение в российское законодательство, урегулировать необходимость внесения недвижимого имущества в ЕГРН, более тщательно относиться к проверке данных в отношении объектов в моменте их регистрации. Также возможным решением проблемы является более широкое использование электронных реестров и баз данных, где можно было бы хранить информацию о правах на недвижимость и обеспечивать ее доступность для всех заинтересованных сторон. Нам видится необходимым обеспечить более четкое разграничение движимого и недвижимого имущества, расширить и дополнить определение такого понятия как «здание», определить юридические нормы, которые помогут избежать путаницы в понимании спорного имущества и возможности, либо невозможности его перемещения.

По нашему мнению, в определении недвижимого имущества необходимо определить реальные признаки объекта недвижимого имущества. На основании проанализированной литературы и судебной практики, считаем необходимым урегулировать недвижимого и движимого имущества посредством единого федерального закона, в котором будут закреплён единообразный подход в регулировании понимании разграничений недвижимого и движимого имущества. Важно определить, что квалификация недвижимой вещи напрямую вытекает из того, что она должна быть создана в строго определенном месте, т.е. могла функционировать на земельном участке и не переноситься в будущем. Такой подход позволит исключить возможность признавать недвижимыми вещи, подлежащие транспортировке. Также закрепление того, что недвижимость должна обладать характеристиками самостоятельного

пользования, позволит избежать неопределенности и исключить из возможного числа недвижимости такие объекты как заборы, навесы, асфальтовые покрытия, колодцы и др. Также во многом разграничение в определениях объектов недвижимости, такие как «временная постройка», «здание», «незавершенная постройка» и определение четких критериев упомянутых объектов позволят наиболее четко регламентировать последовательность действий в отношении объектов незавершенного строительства, либо исключить возможность признания различного рода самовольных построек недвижимым имуществом.

## Библиография

1. Агентство строительных новостей. URL: <https://asni.nfo.ru/analytics/1580-tret-kompaniy-bankrotov-svyazano-so-stroitelstvom-i-operatsiyami-s-nedvizhimostyu-podveli-itogi-2022>.
2. Александрова М.А. и др. Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 7. URL: <https://zakon.ru/publication/igzakon/8259>
3. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 1, 2.
4. Бевзенко Р.С. Квалификация и последствия сделки с будущей недвижимой вещью: Комментарии к Постановлению Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 3. С. 84-105.
5. Важнейшая практика по ст. 130 ГК РФ. URL: <https://demo.counsel.ru/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=bPKFtQ&base=PPVS&№=3853&dst=100038&field=134#LKH3acTk6v5tNRHv>.
6. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999. С. 238-242.
7. Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. Екатеринбург, 2002. С. 5-6.
8. Гончарова Е.В. Эволюция понятия «недвижимое имущество» в истории законодательства России и зарубежных стран // Таврический научный обозреватель. 2016. № 12-2 (17). С. 25-28.
9. Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/spisok-zastroyshchikov--bankrotov?tag=Статистика>.
10. Зимнева С.В., Жуйков Р.В. К понятию объекта незавершенного строительства // International Journal of Humanities and natural Sciences. 2018. Vol. 5. Part 2. P. 254-257.
11. Никитин А.В. Самовольные постройки: несколько спорных вопросов // Юрист. 2015. № 10. С. 24-34.
12. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 7.
13. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.04.2021 № Ф01-771/2021 по делу № А29-9579/2019 Требование: о признании недействительным решения налогового органа.
14. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.06.2018 № Ф06-33065/2018 по делу № А57-19054/2017 Требование: о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на здание, применении последствий недействительности ничтожной сделки – договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка.
15. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.11.2021 № Ф06-10179/2021 по делу № А55-32062/2020.
16. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.04.2021 № Ф07-2962/2021 по делу № А05-15361/2019 Требование: об оспаривании решения налогового органа.
17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
18. Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xhVtMsX6cu1j/>
19. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и ее влияние на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. Т. 8. № 4. С. 6-16.
20. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.04.2023).
21. Хасаншина Ф.Г., Хасаншин И.А. Судебная экспертиза по спору о признании имущества недвижимым // Вестник гражданского процесса. 2019. № 1. С. 448-456.



---

## Some problems of interpretation of the concept of immovable and movable property in the legislation of the Russian Federation

**Liliya G. Luk'yanova**

Real Estate Investment Lawyer,  
Garber, Hannam & Partners LLC,  
121099, 21, 1st Smolenskii lane, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: lilia0606@mail.ru

### Abstract

This article analyzes the definitions in the regulation at the legislative level of real estate and movable property, reveals the main differences between objects from the point of view of law enforcement practice in the field of real estate. The author raises the issue of determining the objects of property transactions, the difficulties associated with the lack of clear criteria between movable and immovable property. The key is to identify inaccuracies in the definitions of such concepts as “an object of construction in progress”, “building”, “temporary construction”, raises questions of difficulties in determining the subject of transactions with disputed objects, provides an analysis of judicial practice, the experience of which allows us to highlight the essential criteria for real estate, and also suggests a number of possible solutions to avoid confusion between movable and immovable property. It is necessary to determine the real features of the real estate object; to regulate real estate and movable property through a single federal law, which will establish a uniform approach in regulating the understanding of the distinctions between real estate and movable property. It is important to determine that the qualification of an immovable directly follows from the fact that it must be created in a strictly defined place, i.e. could function on the land plot and not be transferred in the future. This approach will eliminate the possibility of recognizing immovable things to be transported. Also, fixing that the property should have the characteristics of self-use, will avoid uncertainty.

### For citation

Luk'yanova L.G. (2023) Nekotorye problemy tolkovaniya ponyatiya nedvizhimogo i dvizhimogo imushchestva v zakonodatel'stve Rossiiskoi Federatsii [Some problems of interpretation of the concept of immovable and movable property in the legislation of the Russian Federation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (4A), pp. 169-179. DOI: 10.34670/AR.2023.94.74.015

### Keywords

Real estate, movable property, building, temporary construction, construction in progress, real estate transactions, ownership, real estate sale and purchase agreement, real estate rights disputes, real estate registration.

### References

1. *Agentstvo stroitel'nykh novostei* [Construction news agency]. Available at: <https://as.ni.nfo.ru/analytics/1580-tret-kompaniy-bankrotov-svyazany-so-stroitelstvom-i-operatsiyami-s-nedvizhimostyu-podveli-itogi-2022> [Accessed

03/03/2023]

2. Aleksandrova M.A. et al. (2020) Zaklyuchenie kafedry grazhdanskogo prava SPbGU na proekt izmenenii razdela o veshchnykh pravakh GK RF [Conclusion of the Department of Civil Law of St. Petersburg State University on the draft amendments to the section on real rights of the Civil Code of the Russian Federation]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation], 7. Available at: <https://zakon.ru/publication/igzakon/8259> [Accessed 03/03/2023]
3. Bevzenko R.S. (2012) Kvalifikatsiya i posledstviya sdelki s budushchei nedvizhimoi veshch'yu: Kommentarii k Postanovleniyu Plenuma VAS RF ot 11 iyulya 2011 g. № 54 [Qualification and consequences of a transaction with a future immovable thing: Comments on the Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated July 11, 2011 No. 54]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 3, pp. 84-105.
4. Bevzenko R.S. (2017) Zemel'nyi uchastok s postroikami na nem [Land plot with buildings on it]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Bulletin of Civil Law], 1, 2.
5. *Edinyi resurs zastroishchikov* [A single resource for developers]. Available at: <https://erzrf.ru/News/spisok-zastroishchikov--baNkrotov?tag=Statistika> [Accessed 03/03/2023]
6. *Federal'nyi zakon ot 13 iyulya 2015 g. № 218-FZ (red. ot 14.04.2023) «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti» (s izm. i dop., vstup. v silu s 19.04.2023)* [Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 (as amended on April 14, 2023) "On State Registration of Real Estate" (as amended and supplemented, effective from April 19, 2023)].
7. Goncharova E.V. (2016) Evolyutsiya ponyatiya «nedvizhimoe imushchestvo» v istorii zakonodatel'stva Rossii i zarubezhnykh stran [The evolution of the concept of "real estate" in the history of the legislation of Russia and foreign countries]. *Tavrisheskii nauchnyi obozrevatel'* [Taurida scientific observer], 12-2 (17), pp. 25-28.
8. Gongalo B.M. (2002) Ponyatie nedvizhimogo imushchestva [The concept of real estate]. In: *Pravovoe regulirovanie oborota nedvizhimogo imushchestva* [Legal regulation of the turnover of real estate]. Yekaterinburg.
9. Khasanshina F.G., Khasanshin I.A. (2019) Sudebnaya ekspertiza po sporu o priznanii imushchestva nedvizhimym [Judicial examination on the dispute on the recognition of property as immovable]. *Vestnik grazhdanskogo protsessa* [Bulletin of the civil process], 1, pp. 448-456.
10. Nikitin A.V. (2015) Samovol'nye postroiki: neskol'ko spornykh voprosov [Unauthorized buildings: several controversial issues]. *Yurist* [Lawyer], 10, pp. 24-34.
11. Novikov K.A. (2014) Ponyatie nedvizhimogo imushchestva v grazhdanskom zakonodatel'stve [The concept of real estate in civil law]. *Vestnik VAS RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 5, p. 7.
12. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Povolzhskogo okruga ot 15.06.2018 № F06-33065/2018 po delu № A57-19054/2017 Trebovanie: o priznanii otsutstvuyushchim zaregistririvannogo prava sobstvennosti na zdanie, primenenii posledstviy nedeistvitel'nosti nichtozhnoi sdelki – dogovora arendy nakhodyashchegosya v gosudarstvennoi sobstvennosti zemel'nogo uchastka* [Decree of the Arbitration Court of the Volga District of June 15, 2018 No. Ф06-33065/2018 in case No. A57-19054/2017 Demand: to recognize the registered ownership of the building as absent, to apply the consequences of the invalidity of a void transaction - a lease agreement for a state-owned land plot].
13. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Povolzhskogo okruga ot 16.11.2021 № F06-10179/2021 po delu № A55-32062/2020* [Decree of the Arbitration Court of the Volga District dated November 16, 2021 No. F06-10179/2021 in case No. A55-32062/2020].
14. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Severo-Zapadnogo okruga ot 15.04.2021 № F07-2962/2021 po delu № A05-15361/2019 Trebovanie: ob osparivanii resheniya nalogovogo organa* [Ruling of the Arbitration Court of the North-Western District dated April 15, 2021 No. F07-2962/2021 in case No. A05-15361/2019 Demand: to challenge the decision of the tax authority].
15. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Volgo-Vyatskogo okruga ot 27.04.2021 № F01-771/2021 po delu № A29-9579/2019 Trebovanie: o priznanii nedeistvitel'nym resheniya nalogovogo organa* [Decree of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District dated April 27, 2021 No. F01-771/2021 in case No. A29-9579/2019 Demand: to invalidate the decision of the tax authority].
16. *Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF № 10, Plenuma VAS RF № 22 ot 29.04.2010 (red. ot 23.06.2015) «O nekotorykh voprosakh, vznikayushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav»* [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 22 dated 04/29/2010 (as amended on 06/23/2015) "On some issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the protection of property rights and other property rights"].
17. *Sudebnye i normativnye akty RF* [Judicial and regulatory acts of the Russian Federation]. Available at: <https://sudact.ru/regular/doc/xhBtMsX6cu1j/> [Accessed 03/03/2023]
18. Sukhanov E.A. (2008) O ponyatii nedvizhimosti i ee vliyanie na inye grazhdansko-pravovye kategorii [On the concept of real estate and its influence on other civil law categories]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Bulletin of Civil Law], 8, 4, pp. 6-16.
19. *Vazhneishaya praktika po st. 130 GK RF* [The most important practice under Art. 130 of the Civil Code of the Russian

- Federation]. Available at:  
<https://demo.counsellor.ru/cgi/online.cgi?req=doc&rid=bPKFtQ&base=PPVS&id=3853&dst=100038&field=134#LKH3acTk6v5tRHv> [Accessed 03/03/2023]
20. Vitryanskii V.V. (1999) *Dogovor kupli-prodazhi i ego ot del'nye vidy* [The contract of sale and its separate types]. Moscow.
21. Zimneva S.V., Zhuikov R.V. (2018) K ponyatiyu ob"ekta nezavershennogo stroitel'stva [On the concept of an object of construction in progress]. *International Journal of Humanities and natural Sciences*, 5, 2, pp. 254-257.